

Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan Nr. 181a "Lindenstraße II"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Teil C - Begründung

Weilheim, 07.01.2025
geändert, 23.10.2025
25.03.2026 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
82110 Germering
T 089 6142400 40
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

vogl + kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim
t 0881 - 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil - Planzeichnung im M 1 : 1000,
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textteil - Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Teil C - **Begründung**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Planungsumgriff liegt im Nordosten von Weilheim, in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtzentrum, und umfasst die Grundstücke westlich der Römerstraße sowie nördlich und südlich der Steinlestraße, außerdem die daran anschließenden Teilflächen aus der Römer- und Steinlestraße.

Bei einer Ausdehnung von 42 bis 67 m in Ost-West und ca. 115 m in Nord-Süd-Richtung hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 0,65 ha.

Das Gelände fällt innerhalb der Baugrundstücke von der Römerstraße (ca. 568 m. ü. NHN) nach Westen um bis zu 1 m (ca. 567,00 m ü. NHN).

Auf den Grundstücken finden sich verschiedene Laubbäume (z.B. Birkengruppe im Hofbereich, an den nördlichen Stellplätzen). Den Straßenraum prägend und deshalb dringend erhaltenswert ist ein großer Ahorn im Nordwesten des südlichen Grundstücks. Die Römerstraße hat den Charakter einer Allee, deren westliche Baumreihe (Ahorn verschiedenen Alters) zwischen Gehweg und Straßenfläche innerhalb des Geltungsbereichs liegt.



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

1.2 Anlass der Aufstellung

Die Baugrundstücke stehen im Eigentum des Bundes und sind wie wesentliche Teile der Nachbarschaft auch heute bebaut mit Wohnungsbauten aus den frühen 1950er Jahren. Die bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Satteldachhäuser sind sanierungsbedürftig und entsprechen weder im Hinblick auf die Grundrisse noch ihren energetischen Standard heutigen Anforderungen.

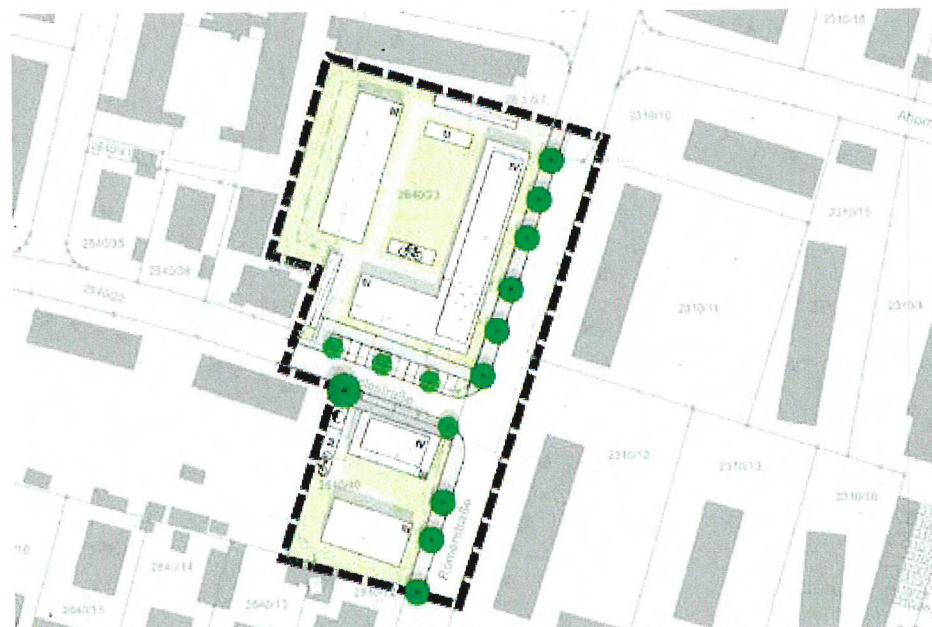


Römerstraße nach Norden, Einmündung Steinlestraße



Steinlestraße nach Westen

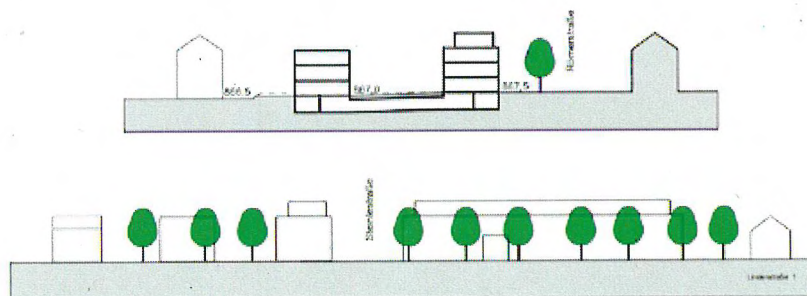
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat deshalb in Abstimmung mit der Stadt Weilheim i. OB Planungsüberlegungen für eine städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung zeitgemäßer Wohnungen für Bundesbedienstete angestellt, die die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden.



Städtebaulicher Entwurf, Lageplan (© AKFU Architekten und Stadtplaner; o.M.)



Städtebaulicher Entwurf, Perspektive von Nordosten
 (© AKFU Architekten und Stadtplaner; o.M.)



Städtebaulicher Entwurf, Schnitt Ost-West, Abwicklung Römerstraße
 (© AKFU Architekten und Stadtplaner; o.M.)

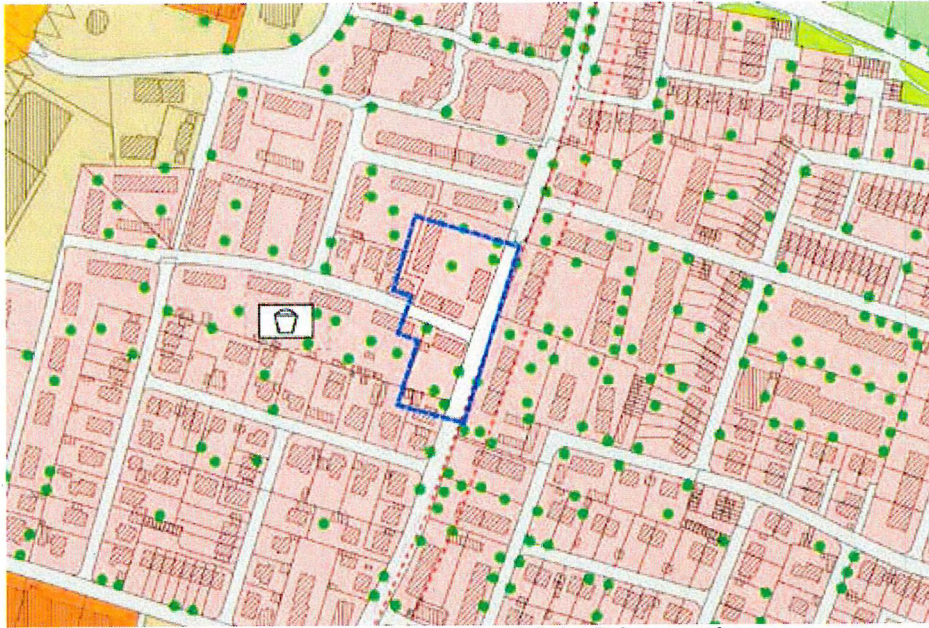
Die Stadt strebt für die mit vergleichbaren relativ kleinteiligen Wohnungsbauten locker bebauten Grundstücke in der Umgebung eine allgemeine Nachverdichtung an. Teilweise ist eine solche in den vergangenen Jahren bereits erfolgt (z.B. Lindenstraße).

Der städtebauliche Entwurf sieht anstelle der zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbauten im nördlichen Teil eine Bebauung mit durchgängig dreigeschossig wirkenden Neubauten mit Flachdach vor, die südlich der Steinlestraße und westlich der Römerstraße jeweils um ein viertes zurückgesetztes Staffelgeschoss ergänzt werden. Auf dem nördlichen Teilgrundstück formt ein straßenbegleitender winkelförmiger Baukörper mit einem westlich (in vergleichbarer Situierung zum Bestand) stehenden Gebäude einen Innenhof.

Auf dem südlichen Teilgrundstück werden zwei ost-west-gerichtete Baukörper situiert und in ihrer maximalen Höhenentwicklung zur kleinteiligen Nachbarschaft nach Süden abgestuft.

1.3 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Lindenstraße II" (o.M.)

1.4 Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die anliegende Steinle- und Römerstraße. Über die Römerstraße lässt sich ca. 500 m nordwestlicher bzw. ca. 1.200 m südwestlicher Entfernung jeweils die Bundesstraße 2 (Olympia- bzw. Püttrichstraße) erreichen.

Eine Haltestelle des Stadtbusses Weilheim befindet sich ca. 50 m südlich des Geltungsbereichs an der Einmündung des Eichenwegs in die Römerstraße.

Die Bauherrin hat im Vorfeld die Auswirkungen des durch die Planung evozierten Verkehrs auf das bestehende Straßennetz gutachterlich untersuchen lassen. Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros INGEVOST, Planegg vom 23.01.2024 kommt zu dem Schluss, dass die aus dem Projekt resultierenden Verkehrsmengen so gering sind, dass sie – hinsichtlich der Leistungsfähigkeit im Straßennetz – keinerlei Schwierigkeiten machen dürften. Sie liegen weit unter den täglichen Verkehrsschwankungen.

1.5 Immissionsschutz

Von der Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham wurden außerdem schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der Einwirkungen durch Verkehrslärm sowie der Auswirkungen durch den Parkverkehr innerhalb des Plangebiets sowie den Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Schallimmissionsprognose 23209-01 vom 09.04.2024 zusammengefasst.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:
Ausgehend von den Verkehren auf den unmittelbar angrenzenden Straßen Römerstraße, Lindenstraße und Steinlestraße sowie der übergeordneten Straßen Narbonne Ring und Olympiastraße (B 2) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht tagsüber weitestgehend und in der Nacht im gesamten Plangebiet eingehalten. Entlang der Römerstraße wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 2 dB überschritten, der Immissionsgrenzwert der im Rahmen der Abwägung hilfsweise zur Beurteilung

heranziehbarer 16. BimSch V von 59 dB(A) wird somit sicher eingehalten. Auf ebenerdige Außenwohnbereiche sollte entlang der Römerstraße jedoch verzichtet werden. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Ausgehend vom Plangebiet sind nur sehr geringe Verkehrszunahmen zu erwarten. Aufgrund von Reflexionen an den geplanten Gebäuden kann es jedoch zu Pegelerhöhungen an den umliegenden Wohngebäuden kommen. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung werden die zur Beurteilung hilfsweise heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSch V von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sicher eingehalten. Aufgrund der sicheren Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSch V können die Pegelzunahmen als zumutbar eingestuft werden. Daher sind keine Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

Der Parkverkehr innerhalb des Plangebietes wurde entsprechend den Vorgaben der TA Lärm untersucht. An den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten. Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden im Tagzeitraum sicher eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der nach TA Lärm zulässige Wert infolge von Türen- und Kofferraumschlägen überschritten. Aufgrund dessen werden mögliche Schallschutzmaßnahmen abgewogen. Eine Verlegung der Stellplätze erscheint aus schallimmissionstechnischer Sicht nicht sinnvoll, da eine deutliche Vergrößerung des Abstandes zu den umliegenden schutzbedürftigen Immissionsorten notwendig wäre. Bereits im Bestand sind aufgrund der zulässigen Parkierung im öffentlichen Straßenraum vergleichbare Immissionen zu erwarten. Aufgrund dieser Ortsüblichkeit der Geräusche kann das Bauvorhaben grundsätzlich als verträglich angesehen werden.

1.6 Bodenverhältnisse, Grundwasser, Altlasten

Die Bauherrin hat die Bodenverhältnisse durch ein baugelogisches Gutachten (Geologisches Büro Dr. Behringer, München, Aktenzeichen M-23 1033 be/ku vom 22.04.2024 untersuchen lassen. Im Bereich der künftigen Bauwerkssohle liegen Decklehne und Kiese mit schwacher bis mittlerer Durchlässigkeit sowie Quartärkiese von mittlerer bis hoher Durchlässigkeit vor. Die Bodenverhältnisse lassen eine normale Flachgründung der Neubauten zu.

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 558 m ü NHN und damit etwa 9 bis 10 m unter der Geländeoberkante.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr.

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind im Umgriff oder unmittelbaren Nähebereich nicht bekannt.

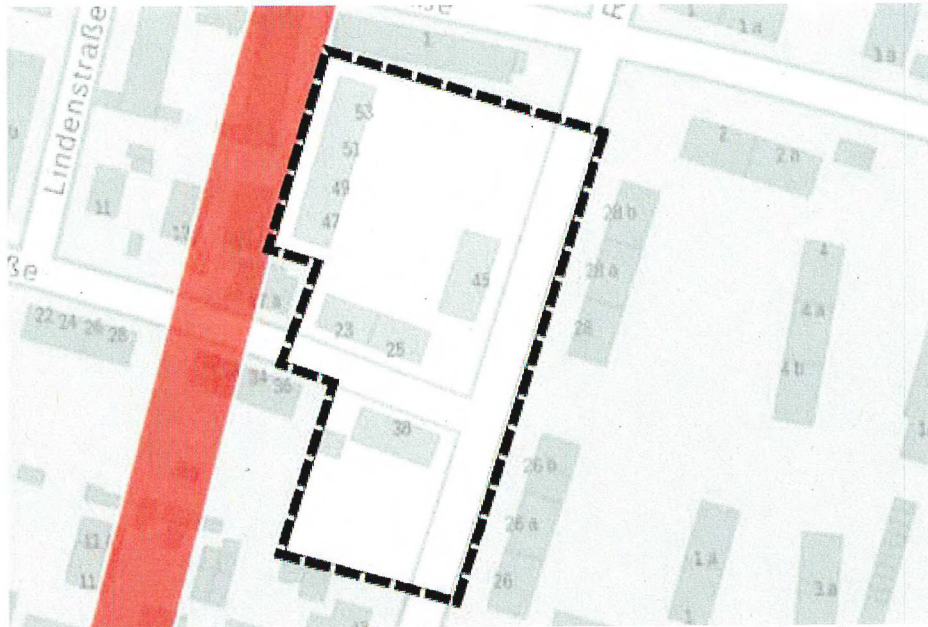
1.7 Artenschutz

Am 17.10.2024 wurden die Bestandsgebäude durch Herrn Dipl.Biol. Knut Neubeck auf ihr Lebensraumpotential für Vögel und Fledermäuse untersucht. Ein Zugang zu den Dachböden war nicht möglich. Aus dem festgestellten Habitatpotential als worst-case-Szenario werden Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen der Planung auf schützenswerte Tierarten definiert. Die Stellungnahme des Biologen ist im Anhang der Begründung angefügt. Die zu fällenden Birken weisen keine erkennbaren Nistgelegenheiten oder Quartiere auf.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Weilheim i. OB, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz. Das Planungsgebiet wird von der Bayernwerk AG mit Energie versorgt. Für die Müllbeseitigung in der Stadt Weilheim i. OB ist der Landkreis Weilheim-Schongau zuständig.

1.9 Denkmalpflege



Lage des benachbarten Bodendenkmals D-1-8132-0061-Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner) (© Denkmalviewer des BLfD)

Im Umgriff des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zum dem als Bodendenkmal geschützten historischen Verlauf der Römerstraße. Im Umgriff des Bebauungsplans unterliegen Bodeneingriffe deshalb der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG.

2. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 181a "Römerstraße II" (o.M.)

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn 2840/23 und 2840/40, Gem. Weilheim i. OB westlich der Römerstraße, nördlich und südlich der Steinlestraße, außerdem die daran anschließenden Teilflächen aus der Römerstraße (Fl.Nr. 2320/16) und Steinlestraße (Fl.Nr. 2840/22).

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, orientiert am vorliegenden Entwurf für die beiden Baugrundstücke, bestimmt durch:

- eine bauraumbezogene max. zulässige Grundfläche – GR (§ 19 BauNVO) und Geschossfläche (§ 20 BauNVO).
- die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO / WH 8,00 m) sowie höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (drei bis vier)

Durch die festgesetzten Grundflächen errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,35 im nördlichen Teil (WA 1) bzw. 0,38 im südlichen Teil (WA 2), die durch die Flächen der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,8 (hier liegt die gemeinsame Tiefgarage) und WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf.

2.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Wandhöhe auf eine absolute Höhe, die etwa dem künftigen Erdgeschossfußboden entspricht (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Diese Höhe liegt jeweils ca. 25 cm über dem angrenzenden Bestands Gelände. Außerdem wird festgesetzt, dass an den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken jeweils an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen ist.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen, die sich eng an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf orientieren. Überschreitungen der Baugrenzen werden zugelassen für untergeordnete Bauteile. (§ 23 BauNVO).

2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO (0,4 H).

2.7 Stellplätze und Nebenanlagen

Der Großteil der nachzuweisenden Stellplätze wird auf dem nördlichen Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht, die sich unterhalb des Innenhofs befindet und eine getrennte Zu- und Abfahrt von der Steinle- bzw. zur nördlichen Römerstraße erhält. Weitere Stellplätze für Besucher werden beiderseits der Steinlestraße vorgesehen.

2.8 Gebäudegestaltung

Um die Baugestalt und Höhenentwicklung städtebaulich verträglich halten zu können, werden Flachdächer festgesetzt (Art. 81 BayBO). Vor dem Hintergrund eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan außerdem Regelungen über die Größe und Platzierung solartechnischer Anlagen.

2.9 Grünordnung

Die im Bereich der Römerstraße vorhandenen Laubbäume werden als in ihrem Bestand ebenso zu erhalten festgesetzt wie der stattliche Ahorn an der Steinlestraße. Entlang der Steinlestraße werden weitere Baumpflanzungen zur Gliederung der hier angeordneten Stellplätze festgesetzt. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind Festsetzungen für Baumpflanzungen getroffen. Die Mindestvoraussetzungen für eine Begrünung der Tiefgaragen sind über die Ausbildung eines fachgerechten Bodenaufbaus definiert. Vorgärten sind außerhalb der notwendigen Wege als Grünflächen auszubilden und dürfen nicht eingezäunt werden.

2.10 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist in den Festsetzungen der geeignete Zeitraum für Rodungen und Gebäudeabriss enthalten. Es sind Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse für die Bauphase sowie die dauerhafte Situation festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen insektenfreundliche Beleuchtung sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag.

2.11 Immissionsschutz

Um die Beeinträchtigung für die nächstgelegene Wohnnutzung so gering wie möglich halten zu können, wird festgesetzt, dass an der Steinlestraße ausschließlich eine Zufahrt zur Tiefgarage eingerichtet werden darf. Die Vorderkante des Abfahrtsgebäudes ist zwingend so weit südlich zu errichten (Baulinie), dass die Fenster des Nachbargebäudes abgedeckt werden.

2.12 Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

2.13 Bodenschutz

Die Hinweise enthalten einige Aspekte zum Schutz des Bodens.

2.14 Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz, zur Wasserver- sowie Abwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Umgang mit Starkregenereignissen.

2.15 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlungen zum nachhaltigen Bauen

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumerhalt
- Dachbegrünung

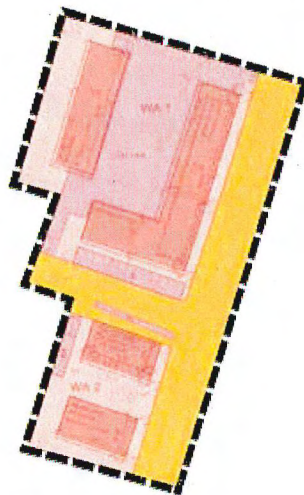
3. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

4. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	0,6462 ha	=	100,00 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	0,4560 ha	=	70,57 %
Verkehrsfläche	0,1902 ha	=	29,43 %

5. Realisierung

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

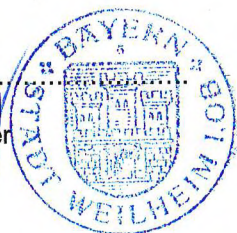
Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Für eine Angleichung der Verkehrsflächen im Bereich der Römer- und Steinlestraße (Stadt Weilheim i. OB) werden im geringen Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

5.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Bei Um- oder Neubauten werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Weilheim i. OB, 07. Januar 2025
geändert, 23. Okt. 2025
25. März 2026 (red.)

.....
Markus Loth,
Erster Bürgermeister



Germering, 07. Januar 2025
geändert, 23. Okt. 2025
25. März 2026 (red.)

.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner

Weilheim i. OB, 07. Januar 2025
geändert, 23. Okt. 2025
25. März 2026 (red.)

.....
Johanna Vogl,
Vogl und Kloyer
Landschaftsarchitekten